SEÑOR PRESIDENTE.- Está abierto el acto.

(Es la hora 14 y 23 minutos)

-Hemos recibido la solicitud formulada por los representantes de la Cámara Inmobiliaria Uruguaya para exponer los fundamentos del proyecto de ley que está a estudio de esta Comisión.

Quiero aclararles que en estas últimas semanas de actividad, la Comisión ha dispuesto -como está sucediendo en este momento- recibir de cualquier manera a las distintas delegaciones para ir ganando tiempo, porque si esperamos a tener el quórum necesario en los horarios normales de trabajo, terminamos por no cumplir muchas tareas que nos interesan tanto a ustedes como a nosotros por los factores que están en juego. Esa es la razón por la cual en este momento sólo hay dos Senadores presentes, pero la versión taquigráfica llegará a manos de los demás señores Senadores.

Les cedemos la palabra.

SEÑOR ANANIKIAN.- En este momento ocupo la Presidencia de la Cámara Inmobiliaria Uruguaya, y he venido acompañado por el Vicepresidente, doctor Alfredo Blengio; por nuestro asesor letrado, doctor Santiago Carnelli; por el Presidente del Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal, administrador Héctor Dupont, y por el Presidente de la Cámara Inmobiliaria de Maldonado, señor Luis Borsari.

Como ya hablamos informalmente con el señor Presidente de la Comisión, para nuestras instituciones es sumamente importante tener este diálogo, por lo que les agradecemos que nos reciban.

En pocas palabras, me gustaría exponer lo que es la Cámara Inmobiliaria Uruguaya (CIU), a quien estamos representando y de quien somos mandatarios, pues nos permitirá presentar nuestras sugerencias acompañadas de la opinión jurídica de nuestro asesor letrado.

La CIU se fundó en el año 1987 y agrupa a 350 socios en todo el país. Se formó por la necesidad de otorgar a un conjunto de empresarios, normas de ética y capacitación para el sector, que no brindaban las instituciones existentes, que sólo se dedicaban a las áreas de remate y de administración. Fue el fruto de individualidades comprometidas en una aventura, el resultado del esfuerzo consciente y deliberado de un colectivo profesional seducido por metas comunes surgidas de una actividad económica muy relevante para nuestro país.

Entendemos que la actividad inmobiliaria es uno de los principales síntomas dentro de la economía y tenemos claro que si en ella hay dificultades es porque la salud del país está mal; de la misma forma, cuando esta actividad prospera es porque los números de la macroeconomía están funcionando de verdad. En consecuencia, esta época que nos tocó vivir como dirigentes -así como a los anteriores en nuestra existencia institucional- nos ha demandado respuestas diferentes, pero no por ello la Cámara Inmobiliaria olvidó su mandato esencial al servicio de la labor profesional. En 1994 la CIU instrumentó el primer curso de operador inmobiliario en coordinación con la UTU. Cuatro años después -en 1998- luego de gestiones realizadas ante UTU, el curso se hizo oficial y en la actualidad cuenta con dos años de duración, 1.400 horas de curso y con ocho materias. Al respecto puedo informar que desde 1998 hasta la fecha han egresado 219 nuevos operadores inmobiliarios.

En resumen, esto fue lo que comenzamos a hacer en 1994 y que en 1998 pasó a la esfera del Estado.

En el año 2001 fundamos lo que dimos en llamar el Instituto de Capacitación Inmobiliario Uruguayo, con el fin de actualizar a nuestros socios y brindarles herramientas para mejorar su gestión y hacerla más profesional. A lo largo de estos cuatro años hemos realizado 31 seminarios y conferencias donde participaron 1.097 personas -son datos concretos porque los saqué de nuestra Página Web- y contamos con 755 inmobiliarias asociadas e instituciones afines. Asimismo, hemos llevado capacitación al interior del país ya que en este año fuimos a Salto y a Maldonado, y también tenemos previsto ir a Colonia. Por otro lado, en cada oportunidad que vamos al interior acompañados de los disertantes, entregamos a los inmobiliarios instalados legítimamente en esos diversos lugares, toda la documentación para que se vayan formando las correspondientes Cámaras.

(Ingresa a Sala el señor Senador Korzeniak)

-Durante la crisis del año 2002 resolvimos convocar a nuestros socios en asambleas y reuniones zonales a fin de analizar la situación del mercado de arrendamientos y ventas, que se había desplomado como nunca antes había pasado. Fue así que fijamos metas, criterios comunes y de a poco fuimos saliendo del tema.

En el año 2003 hicimos una inversión conjunta entre la Cámara Inmobiliaria y nuestros socios para lograr una campaña de publicidad que se apoyó en tres conceptos: la inversión de inmuebles, la profesionalidad de nuestros socios y la transparencia de lo actuado, cosa que también nos ha dado resultado en el mejoramiento de la compraventa y de los arriendos.

Ahora estamos trabajando para lanzar, próximamente, lo que dimos en llamar un manual de la transacción inmobiliaria, donde estará todo lo vinculado con impuestos, inversiones, aspectos legales, etcétera, explicado con total transparencia, tanto para el inversor del exterior como para quien arriende o compre aquí, en el Uruguay. Asimismo, junto al Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal y a la Asociación de Promotores Privados del Uruguay estamos organizando, para el mes de setiembre en el LATU, lo que llamaremos la Primera Feria Internacional. Allí se concentrará toda la oferta inmobiliaria, habrá seminarios conjuntos y cada uno de nosotros estaremos circunscriptos a nuestras tareas, respetando obviamente la de los demás, es decir, el constructor en lo que hace a la construcción, nosotros que vendemos o arrendamos y los administradores actuando como tales en la propiedad horizontal.

Por otro lado, tenemos un órgano de prensa propio que los señores Senadores reciben, la revista "Ciudades", que en forma bimensual marca el termómetro inmobiliario de nuestro país y que, además, es un elemento de consulta para las diferentes profesiones vinculadas al sector y para la prensa especializada.

A través de Comisiones, tanto nosotros como nuestros socios participamos activamente en las Intendencias Municipales del país y en los Ministerios afines, aportando nuestra experiencia. En ese sentido, desde hace años nuestra Cámara viene representando al sector inmobiliario de todo el país como institución madre. Hemos defendido la necesidad de contar con un marco regulatorio legal sobre el que podamos actuar, sobre todo si tenemos en cuenta que la Cámara Inmobiliaria Uruguaya integra instituciones inmobiliarias americanas y del MERCOSUR y hasta ahora, regionalmente hablando, somos el único país que no tiene un marco regulatorio, lo que nos coloca en una posición de desventaja. Para lograr dicho marco, desde hace varios años hemos realizado reuniones en cada Legislatura que nos tocó actuar y concurrido a la Cámara de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración de la Cámara de Representantes tantas veces como fuera necesario, para aclarar conceptos y dudas con el fin de que la iniciativa prosperara.

Quisiera hacer una precisión, porque nos consta -ya que figura en la versión taquigráfica- que el mes pasado recibieron por separado a dos instituciones del sector inmobiliario. Una de ellas pertenece al sector de administración de arriendos y debemos decir que luego de leer sus declaraciones pudimos constatar un desconocimiento de cómo se realiza hoy la actividad inmobiliaria profesional, tanto aquí como fuera de fronteras. Actualmente, a una inmobiliaria no le alcanza el día para desarrollar su actividad en forma responsable y no conoce de sábados y domingos para poder brindar un buen tratamiento al cliente. Digo esto porque la gran mayoría de las empresas de esa institución siguen trabajando como hace cuarenta años, cuando los bancos administraban los arriendos y, en consecuencia, mantienen el horario bancario de atención al público, comparten sus oficinas con otros rubros y hacen negocios paralelos que nada tienen que ver con el tema inmobiliario. En esta actividad hay que estar actualizado permanentemente en muchísimos aspectos para poder dar el consejo preciso al cliente y no solamente sentarse detrás de un escritorio a esperar que lo llamen por un aviso o un cartel que muchas veces hace años que está colocado. Imaginarán los señores Senadores el perjuicio que esto causa al consumidor o al propietario, y digo esto porque no tienen peso en el mercado de compraventa sino específicamente en el de arrendamientos, tal como ellos mismos lo dijeron. Desde que se fundó esa institución sus integrantes son los mismos y nunca han realizado ningún tipo de capacitación, salvo en una oportunidad que organizaron algo conjuntamente con nosotros y a nuestro pedido.

Esas son las razones por las cuales manifestaron que no quieren este proyecto de ley y tampoco les ha interesado participar en este tema en todas las oportunidades en que los hemos convocado para hacerlo. Entonces me pregunto: ¿cómo van a integrar la Comisión Administradora de Matrículas si nunca les interesó el tema? ¿Por qué solamente estamos la Cámara Inmobiliaria Uruguaya, un representante de las inmobiliarias del interior y la Asociación de Rematadores? Sencillamente porque desde siempre hemos hecho gestiones conjuntas para la aprobación de este proyecto de ley y porque somos instituciones que representamos a todo el país.

Quería dejar claro lo antedicho con el ánimo de informar a los Legisladores que la existencia de un corredor inmobiliario u operador inmobiliario no es fruto de la casualidad, sino de una formación decantada y permanente que se apoya y convive con profesiones como la de escribano, abogado, arquitecto, contador, gestor, etcétera.

Por su parte, la actividad inmobiliaria es económicamente muy delicada porque involucra desde la administración de bienes ajenos hasta el consejo preciso para disponer del capital de terceros, y demanda a quienes la practican permanencia en el ramo, idoneidad y responsabilidad empresarial. Por un lado, el nacimiento de una base de datos y el procesamiento electrónico de la información hicieron que esta actividad se nutriera de la tecnología más adecuada para orientar al cliente con precisión y, por otro, la expansión del horizonte de los negocios de hoy se acepta de manera corriente en el mundo inmobiliario. Además, el corredor inmobiliario debe ser ante todo un baqueano de la geografía urbana y rural, un experto conocedor de la historia que traen consigo los bienes raíces y un permanente explorador de las oportunidades de negocios que existen en una actividad pensada en el largo plazo. Sin embargo, en los últimos años la actividad se ha minado de advenedizos e improvisados, que no solamente creen que se puede ser corredor inmobiliario de la noche a la mañana, sino que llegan a comprometer el prestigio de una actividad que se sustenta en una relación de confianza.

¿Cuál es la situación actual? La realidad es que nuestros asociados legalmente instalados se constituyen en el blanco predilecto del sistema inspectivo y de los mecanismos de contralor de los organismos públicos, mientras que los operadores que no tributan crecen alegremente aunque carecen de cualquier responsabilidad empresarial ante una clientela inmobiliaria cada vez más exigente. Por ello, es imperiosa la aprobación de esta iniciativa, porque su inexistencia compromete seriamente el presente y el futuro de la profesión.

Debido a esto que acabo de explicar, nuestras instituciones hemos realizado asambleas extraordinarias para considerar el proyecto aprobado en la Cámara de Representantes por consenso, al que luego se le agregó alguna cláusula que después analizaremos en lo que tiene que ver con el aspecto jurídico. Lo hemos hecho con seriedad y responsabilidad, tomando en cuenta los cortos tiempos políticos que nos quedan y mirando el futuro de nuestra profesión.

Las expresiones que hoy vertimos aquí están avaladas por cinco Cámaras del interior que son socias de la Cámara Inmobiliaria Uruguaya -la de Tacuarembó, la de Rivera, la de Salto, la de Paysandú y la de San José- más las aquí presentes, que aglutinamos a más de 600 inmobiliarias en todo el país y damos trabajo a 3.500 personas. Por lo tanto, queremos comunicarles las dudas que nos han surgido en algunos artículos, para que los señores Senadores luego las analicen.

Esto es cuanto tengo para decir por el momento.

SEÑOR BORSARI.- Soy Presidente de la Cámara Inmobiliaria de Maldonado, así como miembro y socio de la Cámara Inmobiliaria Uruguaya, por lo que hago mías las palabras del colega Ananikian.

Simplemente quiero presentar a la Cámara que presido, que el próximo mes de octubre cumple diez años, habiendo sido uno de los fundamentos principales de su creación precisamente el de propender a la existencia de un marco jurídico. En ese sentido, en 1994 la Asociación Nacional de Rematadores y Corredores Inmobiliarios presentó un proyecto de ley de corredor inmobiliario, al que nosotros, en 1995, recién fundados, entendimos que debíamos dar un empujón. Concretamente, nos reunimos con el entonces

Ministro de Turismo, señor Benito Stern, quien dentro del Poder Ejecutivo promovió que este proyecto tomara cuerpo. A su vez, el Presidente de la época, el doctor Sanguinetti, envió a la Cámara de Representantes el proyecto de ley, y en la Comisión correspondiente los señores Representantes Alejo Fernández Chaves y Díaz Maynard le hicieron alguna modificación. Luego reunieron a todas las Cámaras -la Cámara Inmobiliaria Uruguaya, la Asociación Nacional de Rematadores y Corredores Inmobiliarios, la CIDEM, la Asociación de Rocha y la ADIPE, que opera en Punta del Este- las que nos pusimos de acuerdo, y ese proyecto fue aprobado en la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración de la Cámara de Representantes. Lamentablemente, el Período se terminó y el proyecto no prosperó. Luego resurge en este Período con algunas modificaciones a las que se va a referir el profesor Santiago Carnelli, que nos acompaña.

En junio de 1996 hicimos el primer y único Congreso Nacional de Inmobiliarias en el Centro del Espectáculo -que hoy ya no existe- en Punta del Este. Hubo casi 400 inmobiliarias presentes y el tema central fue justamente este, el del corredor inmobiliario.

No sólo pretendemos que se apruebe este proyecto de ley para jerarquizar y mejorar nuestra profesión, sino también para proteger al cliente de la inmobiliaria, ya sea comprador, vendedor, inquilino o potencial inquilino. Entendemos que, con un corredor inmobiliario enmarcado dentro de un texto como este o parecido, el cliente siempre va a estar mucho más protegido que en la nebulosa en la que hoy se encuentra.

No tengo más remedio que hablar de Punta del Este y de la zona turística que estoy representando. Todos sabemos que es muy común que un inquilino no recurra a una inmobiliaria, sino a un portero o a un jardinero, quienes pueden ser muy buenos en su profesión pero no son corredores inmobiliarios, no están enmarcados dentro de ninguna ley y ni siquiera están avalados por el Ministerio. Las inmobiliarias que operan en la zona turística de Colonia, Canelones, Maldonado y Rocha, para poder instalarse tienen la obligación de estar avaladas por el Ministerio de Turismo. Se requiere el mismo aval que tienen los operadores turísticos. Entonces, en esa zona turística, cuando un cliente recurre a una inmobiliaria, no sólo asiste a un comercio instalado sino que, además, está avalado, por lo que si mañana tiene una queja o algo que reclamar y le asiste la razón, lo hace ante el Ministerio, que responde por la inmobiliaria. Luego el Ministerio arreglará el problema con esa inmobiliaria.

SEÑOR DUPONT.- Quien habla es Presidente del Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal, entidad creada en 1985, por lo que en octubre cumple 19 años. Esta organización agrupa a todos los administradores a quienes llamamos profesionales, aunque no lo sean por ley.

La función del administrador de propiedad horizontal fue perfectamente definida por la Ley Nº 10.751, si bien hasta el día de hoy no se ha legislado sobre ella. Agrupamos administradores a quienes les exigimos que estén afiliados a la Dirección General Impositiva, al Banco de Previsión Social y al Registro Unico de Administradores de Propiedad Horizontal creado por ley, a nuestra instancia, en el Período anterior.

Agrupamos, aproximadamente, a 106 administradores, que si bien en número son muy pocos, representan el 60% de los edificios de propiedad horizontal de Montevideo y el 20% de los de Maldonado. Eso es lo que nos da fuerza en cuanto a la gestión que estamos realizando. Asimismo, somos socios de la Cámara Inmobiliaria Uruguaya.

En su momento aplaudimos la Ley del Rematador, porque entendimos que era el inicio para ir dando el lugar que le corresponde a cada una de estas profesiones. Al mismo tiempo, apoyamos totalmente la proyecto de ley de corredor inmobiliario porque entendemos que es necesario, ya que hay mucha gente informal que no da seguridad al cliente, es decir, al ciudadano que recurre a estos servicios. En la próxima Legislatura, esperamos promover un proyecto de ley de administrador de propiedad horizontal.

Entendemos que en la medida en que las leyes creen esas profesiones, se le va a dar un aval al ciudadano para que haga uso de estas funciones. El rematador es una persona que, previo al remate, sigue todo un trámite con su cliente; luego viene el remate en sí y su ejecución. Por su parte, el corredor inmobiliario tiene una función permanente con su cliente, quien es el dueño de la propiedad. Si la alquila, él administra ese alquiler; si la vende, trata de conseguirle otra propiedad. En general, esto es lo que se da. El administrador de propiedad horizontal está las 24 horas y los 365 días del año al servicio del cliente, por lo que creemos que hay una pequeña diferencia.

Reitero que apoyamos totalmente el proyecto de ley de corredores inmobiliarios porque entendemos que la persona que brinda el servicio al ciudadano tiene que ser profesional, ya que eso es lo que da la mayor garantía.

SEÑOR CARNELLI.- Soy abogado de esta institución y me han pedido que destacara tres aspectos de este proyecto de ley. Les van a llegar a los señores Senadores algunas pequeñas modificaciones de términos.

Ahora me voy a abocar, únicamente, a tres aspectos que en orden de importancia voy a señalar. El primero tiene que ver con el artículo 15 del proyecto de ley aprobado por la Cámara de Representantes que dice: "Los corredores inmobiliarios son solidariamente responsables hasta el monto de su comisión junto a los propietarios de inmuebles por los vicios que tuviera la cosa y de la que debieran estar enterados aplicando la diligencia de un buen padre de familia.

Unicamente la enumeración de los vicios en la escritura de compraventa o el contrato de arrendamiento, exonerará al corredor inmobiliario de responsabilidad, no admitiéndose cláusulas genéricas como las que expresan que el adquirente recibe la cosa en el estado en que se encuentra".

El primer cuestionamiento de estas instituciones se debe a que se consagra una responsabilidad a cargo del corredor inmobiliario que no existe en el mundo. Cuando este proyecto de ley fue aprobado, me preocupé de buscar en Internet -algo fantástico que opera como biblioteca, porque uno digita, por ejemplo, Código Civil o Código de Comercio y enseguida encuentra si hay otros- si había algún antecedente en la legislación. En los Códigos a los que tenía acceso, como el francés y el italiano, no existía una norma como ésta. Luego de leer detenidamente todos los Códigos, me encontré con que en el mundo no existe una disposición así, lo que es razonable. No es casualidad que no se consagre una responsabilidad de este tenor hacia el corredor, el mediador, el intermediario en la venta o arrendamiento de un inmueble. El agente inmobiliario lo único que hace es mediar entre el propietario que quiere vender y el interesado que quiere comprar, entre quien propone arrendar y quien quiere hacerlo. Fíjense que toda la responsabilidad, sea por garantía o como obligación, siempre se sustenta en que el responsable, como obligado o como garantía, tiene algún poder sobre la cosa o sobre la persona. Sin embargo, acá se consagra la responsabilidad de un sujeto, el inmobiliario,

que no tiene ningún vínculo con la cosa y que sólo se limita a mediar entre dos sujetos: uno que quiere comprar y otro que quiere vender. Entonces, ¿cómo es posible que se pueda imponer una obligación a un sujeto que no está en condiciones de poder cumplir? ¿Qué puede hacer un inmobiliario para verificar los vicios de la cosa? Ello es imposible. Que sea responsable el constructor -lo es en el Código Hammurabi- y que lo sea el vendedor, es razonable porque tienen un poder sobre la cosa y la conocen, pero el agente inmobiliario no conoce la cosa y únicamente le dan el bien para vender o arrendar. En consecuencia, es absolutamente irrazonable que se le imponga una responsabilidad solidaria, es decir que responde por el total, igual que si fuera el propietario.

Además, hay un agravante, porque si la responsabilidad del constructor es de diez años y la del vendedor es de seis meses, observen señores Senadores que aquí no hay límite de prescripción o de caducidad para una responsabilidad solidaria por vicios en general, sean ocultos, aparentes o de cualquier otro tipo, hacia el agente inmobiliario. Es decir que se le está imponiendo a la inmobiliaria una responsabilidad más agravada que la que la que tiene el vendedor, que es de seis meses e, incluso, que la del constructor, que son diez años. Digo esto porque al imponerse una responsabilidad con carácter de obligación, su prescripción es de veinte años. Esto no existe en el mundo y es totalmente irrazonable que se imponga esta responsabilidad, implicando el límite excesivo de responsabilidad que es de veinte años.

Además, la única forma que existe de exoneración de esa responsabilidad es probando que actuó con la diligencia de un buen padre de familia; pero el inmobiliario, al igual que cualquier hombre de negocios, está para trabajar y no para tener pleitos. Entonces, ¿cómo hace para demostrar que actuó con la diligencia de un buen padre de familia y que no conocía los vicios de esa casa en la que intermedió, ya sea en la venta o en el arrendamiento? Es prácticamente imposible que el inmobiliario pueda probar que no conocía los vicios aparentes u ocultos y que empleó toda la diligencia de un buen padre de familia para descubrir esos vicios.

Por lo tanto, reitero, se impone al inmobiliario una responsabilidad que no existe en el mundo y, además, se hace en forma solidaria, cosa que ni siquiera tiene el constructor o el arquitecto, que responden por sus hechos. Acá somos responsables por el todo junto con el propietario. Es decir que, en definitiva, se impone una responsabilidad por un período mucho más extenso que al constructor o al vendedor y, además, la forma en que el inmobiliario se puede eximir de esta responsabilidad es probando algo prácticamente imposible que es, insisto, que no conocía ni estaba en condiciones de conocer la existencia de los vicios.

Otro tema que a mi cliente le interesaba que destacara desde el punto de vista jurídico, tiene que ver con el artículo 11 del proyecto aprobado en la Cámara de Representantes. Dicho artículo limita la comisión del intermediario en arrendamientos a lo que dispone el Decreto-Ley Nº 14.219, que es un estatuto normativo de protección al arrendatario. Están excluidos de esa norma -como sabrán los señores Senadores- todos aquellos arrendamientos que están en régimen de libre contratación.

En cuanto a esos arrendamientos protegidos por ese sistema especial del Decreto-Ley Nº 14.219, se establece que la comisión, en el caso de intermediación en el arrendamiento, es del 1%. El proyecto aprobado en la Cámara de Representantes extiende esa solución, prevista exclusivamente para los arrendamientos protegidos, a todos los arrendamientos, es decir, a los de régimen de libre contratación, a los de diplomáticos y a los que son por temporada. Pienso que lo razonable hubiera sido mantener el régimen actual, brindando a los arrendamientos protegidos un sistema, digamos, de protección con un honorario tasado legalmente por el artículo 108 del Decreto-Ley Nº 14.219, en un 2%; Pero no es razonable que a todos los arrendamientos en régimen de libre contratación, que son todas aquellas construcciones posteriores al 1º de junio de 1968, se les imponga la misma limitación que a los alquileres protegidos. Lo mismo sucede con los alquileres por temporada, pues no existe razón para que tengan la misma limitación en el cobro de la comisión que los alquileres protegidos.

El último punto que queríamos plantear, aunque no está previsto, es la intención de nuestra Cámara de que se establezca alguna norma sancionatoria respecto de aquellos que realizan actividad inmobiliaria sin estar matriculados, porque para estarlo se exige - como los señores Senadores tendrán presente- una serie de requisitos, entre ellos, la profesionalidad. Actualmente no existe ninguna sanción para aquellas personas que realizan una actividad inmobiliaria sin estar matriculados. La única consecuencia desfavorable es que no tienen derecho a percibir la comisión y no pueden reclamar judicialmente, aunque la persona para la cual trabajó ese sujeto, que realizó actividad inmobiliaria sin estar matriculado y por ende habilitado, puede pagarle voluntariamente.

Esos son los tres aspectos, señor Presidente y señores Senadores, que quería mencionar; pero si me preguntan por el orden de importancia, diría que el primero es el más grave de todos. Me refiero a establecer una responsabilidad solidaria de la inmobiliaria por los vicios aparentes u ocultos de cualquier tipo, que tenga la cosa vendida o arrendada, y además por el plazo inusual de veinte años.

SEÑOR ANANIKIAN.- Les vamos a hacer llegar por escrito, a los señores miembros de la Comisión, estos temas que ha planteado el doctor Carnelli, así como otros que son de forma. En este sentido, les queremos dejar una carpeta con nuestro padrón social, nuestras publicaciones y nuestro Código de Ética. Por supuesto, estamos a las órdenes, las veces que sea necesario, para aclarar alguna duda que pueda surgir.

SEÑOR PRESIDENTE.- Quiero hacer un breve comentario que, quizás, algún miembro de esta Comisión pueda tener presente.

En realidad, lo que señalaba el doctor Carnelli puede calificarse de inversión de la prueba; es decir, hay que demostrar la diligencia del buen padre de familia. Se invierte la prueba, por lo que por este artículo son responsables a menos que se demuestre lo contrario.

SEÑOR CARNELLI.- Las inmobiliarias ya tienen el deber de informar por la Ley de Relaciones de Consumo y, a su vez, ya saben de las consecuencias de la infracción, la responsabilidad y abuso del Derecho. No es que el inmobiliario no sea responsable aunque, si no informa, obviamente, lo va a ser; pero, poner una agravante de este tenor, no es razonable.

SEÑOR PRESIDENTE.- Si bien ustedes señalan que este artículo implica una responsabilidad, es también, extrañamente, un tope de responsabilidad. Ustedes, honestamente, están pensando que se puede requerir de estos profesionales un pago con todas las circunstancias tan complejas a las que se ha aludido; pero, simultáneamente, si fueran socios en una maniobra de estafa, ello estaría limitado. Es decir, la responsabilidad civil, en este caso, estaría limitada. Seguramente, ustedes no lo han pensado, pero si lo hacen es, exactamente, a la inversa.

Quiero aclarar que la Comisión, en general -me adelanto a decirlo para que no haya interpretaciones erróneas- se limita a escuchar y en ciertos casos a hacer alguna pregunta o reflexión que nada significa desde el punto de vista del trabajo, porque preferimos que quienes nos visitan expongan sus argumentos. No implica eso el consentimiento a reflexiones y argumentos que hemos oído, aunque lo puede haber, pero no es ese el trabajo de esta Comisión.

SEÑOR ANANIKIAN.- Se limita el tope a veinte años. Hay que estar allí, a la espera. Nosotros somos los primeros propulsores de este proyecto de ley y los que hemos trabajado con la Cámara de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración de la Cámara de Representantes. Incluso, hemos aportado datos para que podamos tener una ley pero, lamentablemente, no podemos aceptarla en estos términos. Esta es nuestra opinión y la de nuestros socios quienes, en una Asamblea muy debatida, analizada y razonada, preferimos estar como estamos. Esto, porque el artículo 23 las únicas sanciones que prevé son para los corredores matriculados y registrados.

Entonces, no quiero que mis socios se pasen al informalismo, sino que cuando haya una ley, todas las inmobiliarias formales que no estén asociadas se matriculen y estén dentro de un Código de Ética que podamos controlar.

Cabe agregar que estamos en consulta permanente con la Liga de Defensa del Consumidor, entidad con la que mantenemos una relación excelente. La verdad es que constantemente estamos resolviendo pequeños problemas relacionados con el tema de la Ley de Relaciones de Consumo -por ese sendero vamos caminando muy bien- y nuestros socios saben que deben actuar con responsabilidad. Precisamente por eso brindamos permanentemente -tal como ya he dicho- cursos de actualización en todo sentido, dadas las normas que se van aprobando.

SEÑOR PRESIDENTE.- Les agradecemos mucho su presencia ya que, realmente, han ilustrado muy bien a esta Comisión sobre un proyecto de ley que tiene una evidente trascendencia. Demás está decir que, si fuere necesario, requeriremos su presencia nuevamente a fin de que nos ayuden en nuestra actividad.

(Se retira de Sala la delegación de la Cámara Inmobiliaria Uruguaya de la Cámara Inmobiliaria de Maldonado y del Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal)